

Kaupunginhallitus	§ 267	21.06.2021
Kaupunginvaltuusto	§ 51	23.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 416	11.10.2021

## ASUNTO-OSUUSKUNTA OULAISTEN SENIORIYKKÖSEN PERUSTAMISASIAKIRJOJEN MUUTTAMINEN

209/0.50/2021

KHALL § 267

Maassamme on uudelleenkäynnistetty 2010-luvulla osuuskuntamuotoinen asuminenvaihtoehto, jossa tavoitteena on ikääntyvien ihmisten asumisen mahdollistaminen mahdollisimman pitkään yhteisöllisesti, lähellä palveluita omassa kodissa. Asuminen on itsenäistä ja asukkaat päättävät kiinteistön asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on voinut vuodesta 2019 myöntää avustusta asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien perustamisesta syntyviin kuluihin. Pilottihankkeita on käynnistynyt parisenkymmentä eri puolille Suomea.

Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriykkösen perustamista varten on laadittu luonnokset perustamissopimuksesta sekä yhteisösäännöistä Oulaisten kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriykkösen muodostavat perustajajäsenenä Oulaisten kaupunki sekä asunto-osuuskunnan asukkaat.

Asunto-osuuskunnan toiminnan tarkoituksena on luoda ja pitää yllä yli 55-vuotiaiden ihmisten yhteisöllistä ja kohtuuhintaista asumista. Asunto-osuuskunta rakennuttaa, omistaa, hallitsee ja ylläpitää kiinteistöjä sekä vuokraa asuntoja ja tuottaa asumisen palveluita sekä muita asumiseen liittyviä lisäpalveluita jäsenilleen. Osuuskunta voi omistaa useita kiinteistöjä tai rakennuksia, jotka voivat muodostaa erillisiä osuuskunnan kustannuspaikkoja.

Ensimmäisessä vaiheessa suunnitelmana on rakennuttaa 1-kerroksinen kahdeksan huoneiston rivitalo, jossa on myös yhteisiä kokoontumistiloja sekä saunatilat. Asunnot ovat yksiköitä, kaksioita ja kolmioita, 30 m<sup>2</sup> - 70 m<sup>2</sup>.

Asunto-osuuskunnan jäsenmaksu eli merkintähinta on 50 euroa. Oulaisten kaupunki perustajajäsenenä merkitsee 20 kpl Osuuskunnan osuuksia eli perustajajäsenen merkintähinta on yhteensä 1000 €.

Tämän lisäksi Oulaisten kaupunki perustajajäsenenä varaa kaksi huoneistoa rivitalosta. Jäsenmaksun merkintähinnan lisäksi Oulaisten kaupunki maksaa asukasjäsenen tavoin rakennustöiden omarahoitusosuuden, joka on 5 % rakentamiskustannuksista. Tämä maksu palautetaan Oulaisten kaupungille indeksimuutoksella korotettuna, kun asunto luovutetaan asukkaalle.

Rakennustöiden aloituksen edellytyksenä on Oulaisten kaupunginvaltuuston

myöntämä takaus rakentamista varten otettavalle lainalle. Takauspäätös tulee valtuuston päätettäväksi lopullisen kustannusarvion sekä julkisen urakkatarjouskilpailutuksen valmistuttua. Alustava kustannusarvio on 2,0 milj.€.

Oulaisten kaupunginhallitus on päättänyt 26.4.2021 §:ssä 174 varata tontin asunto-osuuskunnalle Kasarminmäen kaupunginosassa (tontti 563-402-39-120), jonka pinta-ala on 3.036 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 759 m<sup>2</sup>. Tontti sijaitsee Uimarinkadun varressa uimahallia vastapäätä.

Liitteenä nro 2 ovat luonnokset asunto-osuuskunnan perustamissopimuksesta sekä yhteisösäännöistä ja lisäksi oheismateriaalina asunto-osuuskunnan esite.

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriykkösen perustamista seuraavasti:

- 1) Oulaisten kaupunki merkitsee perustettavasta asunto-osuuskunnasta 20 osuutta, a 50 €, yhteensä 1.000 €, mikä takaa kaupungin enemmistöomistuksen osuuskunnassa;
- 2) Oulaisten kaupunginvaltuusto suhtautuu myönteisesti osuuskunnalle otettavan lainan takaukseen, joka on korkeintaan 2,0 milj. € ja josta tehdään yksityiskohtainen takausesitys, kun lopulliset suunnitelmat sekä julkinen urakkakilpailu ja hankkeen kokonaiskustannukset ovat tiedossa; ja
- 3) varaa perustettavasta asunto-osuuskunnasta kaksi asuntoa (2 \* 2 h+ k) hankkeen alulle saamisen varmistamiseksi. Kaupunki myy em. asunnot kriteerit täyttävälle ostajille sillä hintaa, minkä kaupunki maksaa niistä osuushintana. Tämä myyntitarjous on voimassa jo rakennusaikana ja ostotarjoukset hyväksytään saapumisjärjestyksessä.
- 4) hyväksyy Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriykkösen perustamissopimuksen sekä yhteisösäännöt.

Kaupunginhallitus: Hyväksyttiin yksimielisesti.

KVALT § 51

Liitteenä nro 4 ovat luonnokset asunto-osuuskunnan perustamissopimuksesta sekä yhteisösäännöistä ja lisäksi oheismateriaalina asunto-osuuskunnan esite.

Kaupunginvaltuusto: Hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL § 416

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 23.6.2021 § 51 hyväksynyt luonnoksen Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriykkösen yhteisösäännöistä.

Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriykkönen on 4.10.2021 pitämässään osuuskunnan ylimääräisessä kokouksessa muuttanut yhteisösääntöjä mahdollisena rivitalohankkeen rahoittajana toimivan Kuntarahoituksen esityksen

mukaiseksi. Muutoksissa keskeistä on varmistaa, että kaupungilla on määräysvalta asunto-osuuskunnassa koko sinä aikana, jolloin osuuskunnalla on lainarahoitusta.

Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriykkösen ylimääräisen kokouksen mukaisesti hyväksytyt sääntömuutokset koskien yhteisösäännön pykälää 3 §, 5 §, 26 §, 28 § :

### 3 § Jäsenyyden hakeminen ja alkaminen

Osuuskunnan jäseniksi, perustajajäsentä lukuun ottamatta, voidaan hyväksyä vain yli 55-vuotiaat luonnolliset henkilöt. Vähintään yhden osuuskunnan jäsenen on oltava julkisyhteisö.

### 5 § Osuuskunnan jäsenyy.luokat ja niiden merkitykset

Osuuskunnassa voi osuuden perusteella olla jäsenenä perustajajäsen, asukasomistajajäsen (jäljempänä asukasomistaja) ja muu osuuskunnan jäsen.

Perustajajäsen on osuuskunnan perustanut taho.

Asukasomistaja on osuuskunnan osuuden merkintähinnan täysimääräisesti maksanut jäsen, joka on lisäksi täysimääräisesti maksanut osuuskunnan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osuuskunnan huoneisto-osuusmaksun ja muut osuuskunnan asuinhuoneiston hallinnan edellyttämät maksut. Asukasomistajuus edellyttää lisäksi voimassa olevaa, jäsenen sekä osuuskunnan välistä vuokrasopimusta osuuskunnan asuinhuoneistosta.

Muulla osuuskunnan jäsenellä on oikeus olla läsnä osuuskunnan kokouksessa ja käyttää puheoikeutta, mutta hänellä ei ole äänioikeutta eikä päätösvaltaa. Asukasomistajalla sekä perustajajäsenellä on kullakin osuuskunnan kokouksessa yksi ääni, mutta perustajajäsenellä on kuitenkin aina osuuskunnan kokouksessa lisäksi sellainen tarvittava määrä lisä-äänä, että perustajajäsenen ääni ja lisä-äännet yhteenlaskettuna muodostavat kaikkien kokouksessa edustettujen äänten yksinkertaisen enemmistön (vähintään 50,1 prosenttia kaikista kokouksessa edustetuista äänistä).

Perustajajäsenen oikeudet ovat yhtäläiset osuuskunnan asukasomistajan oikeuksien kanssa, ellei näissä säännöissä toisin määrätä.

### 26 § Tilikausi, tilinpäätös ja tilintarkastaminen

Osuuskunnan tilikausi on kalenterivuosi ja ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2022. Tilinpäätöspäivä on kalenterivuoden viimeinen päivä. Tilinpäätös on jätettävä tilintarkastajalle tarkastettavaksi vähintään kuukautta ennen osuuskunnan varsinaista kevätkokousta.

### 28 § Osuuskunnan sääntöjen muuttaminen

Osuuskunnan sääntömuunnoksiin tarvitaan aina vähintään osuuskunnan kahden perättäisen kokouksen 2/3 määräenemmistön päätös, sekä perustajajäsenen kirjallinen hyväksyntä, ellei osuuskuntalaissa edellytetä määrättyjen sääntömuutosten kohdalla suurempaa määräenemmistöä.

Lisäksi osuuskunnan velkojilla on osuuskuntalain 18 luvun 7 §:n mukaisesti oikeus vastustaa osuuskunnan sääntöjen 3 §:n (Jäsenyyden hakeminen ja alkaminen), 5 §:n (Osuuskunnan jäsenyyden luokat ja niiden merkitykset), 7 §:n (Perustajajäsenen oikeudet), 8 §:n (Perustajajäsenen erityinen päätöksentekooikeus), 28 §:n (Osuuskunnan sääntöjen muuttaminen) ja 29 §:n (Päätös osuuskunnan purkamisesta) muuttamista ja niistä poikkeamista.

Liitteenä nro 1 on Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriykköksen ylimääräisen kokouksen 4.10.2021 hyväksymät yhteisösäännöt.

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteen mukaiset Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriykköksen yhteisösäännöt.

Kaupunginhallitus: Hyväksyttiin yksimielisesti.